

Zmluva o nájme nebytových priestorov
podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **KEISAN, s.r.o.**
Sídlo : Rybárska 2582/1B, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO : 34 117 407
IČ DPH: SK 2021091996
Zápis v OR : Obchodný register OS Trenčín, oddiel: Sro, vložka č. 537/R
Bankové spojenie : Tatra banka pobočka Nové Mesto nad Váhom
Číslo účtu: 2623725365/1100
IBAN SK4911000000002623725365
zastúpený : Ing. Peter Rehák, konateľ spoločnosti
Ing. Bohumil Mikláš, konateľ spoločnosti
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: **Stredná odborná škola obchodu a služieb**
Sídlo: Piešťanská 2262/80
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 00893111
DIČ: 2021071514
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj v Trenčíne
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000508594/8180
IBAN SK878180 0000 0070 0050 8594
zastúpený : Ing. Ján Hargaš, PhD. - riaditeľ
(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú v súlade s ustanovením § 720 Občianskeho zákonníka a ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov :

I.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, zapísaných na liste vlastníctva č. 4310 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, Katastrálnym odborom, a to:

Pozemky:

- a) parcela č. 2225/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 11964 m²,
- b) parcela č. 2225/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 129 m²,
- c) parcela č. 2225/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 1044 m²,
- d) parcela č. 2225/6, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 5197 m²,
- e) parcela č. 2225/7, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 301 m²,
- f) parcela č. 2225/12, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 3822 m²,
- g) parcela č. 2226/82, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 150 m²,
- h) parcela č. 2226/83, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera: 100 m²

Stavby: bez súpisného čísla

- a) prístavba kuchyne - stavba bez súpisného čísla na parcele 2225/2,
- b) administratívna budova - stavba bez súpisného čísla na parcele 2225/4,
- c) výrobná budova - stavba bez súpisného čísla na parcele 2225/6,
- d) lisovňa - stavba bez súpisného čísla na parcele 2225/7
- e) sklad hotových výrobkov - stavba bez súpisného čísla na parcele 2225/12,
- f) trafostanica - stavba bez súpisného čísla na parcele 2226/82.

Kópia LV č.4310 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory:

- 2.1. manipulačnú plochu, na parcele číslo 2225/1 o výmere 44 m² (2 x vstup po 22 m2), vyznačené v pláne tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (Príloha č.2)
- 2.2. parkovacie miesto, na parcele číslo 2225/1 o výmere 60 m² (6 x parkovacie miesto) vyznačené v pláne tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (Príloha č.2)
- 2.3. prístupovú cestu, na parcele číslo 2225/1 o výmere 1160 m² vyznačené v pláne tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (Príloha č.2)

(ďalej len „priestory“ alebo „predmet nájmu“).

- 3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory špecifikované v bode 2. tohto článku a nájomca ich bude užívať za účelom prevádzkovania svojej činnosti ako prístupovú cestu, manipulačnú plochu a parkovacie miesta k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, zapísanej na liste vlastníctva 3191 vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, Katastrálnym odborom, parcelné číslo 2225/9, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavby učňovské dielne – stavba bez súpisného čísla na parcele 2225/9. V prípade, ak nájomca bude chcieť užívať prenajaté priestory aj na ďalšie činnosti, je povinný vyžiadať si vopred od prenajímateľa písomný súhlas na zmenu účelu nájmu.
- 4. Nájomca sa zaväzuje po dobu nájmu hradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby súvisiace s poskytovaním služieb a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a to hlavne odvod dažďových a splaškových vôd, odber a rozbor vzoriek odpadových vôd, poplatky za prekročenie noriem za odpadové vody, prevádzka vrátnice.

II.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2022 do 31.01.2023.

III.

Výška a splatnosť nájomného

- 1. Nájomné za užívanie priestorov uvedených v článku I. bod 2. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. vo výške 1661,68€ bez DPH (slovom: tisíc šesťsto jedna EUR a 82 centov) ročne. V cene nájmu nie je zahrnutá DPH. Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu 138,47€ bez DPH.

Nájomné za predmet nájmu bolo určené nasledovne:

- 1.1. Nájomné za priestory vymedzené v článku I. bod 2.1. tejto zmluvy predstavuje sumu 374,88 € bez DPH ročne, pričom mesačná splátka predstavuje sumu 31,24 € bez DPH. (44 m² x 8,30 €/m²/rok)

- 1.2. Nájomné za priestory vymedzené v článku I. bod 2.1. tejto zmluvy predstavuje sumu 498,- € bez DPH ročne, pričom mesačná splátka predstavuje sumu 41,50€ bez DPH. (60 m² x 8,30€/m²/rok)
- 1.3. Nájomné za priestory vymedzené v článku I. bod 2.3. tejto zmluvy predstavuje sumu 788,80€ bez DPH ročne, pričom mesačná splátka predstavuje sumu 65,73€ bez DPH. (1160 m² x 0,68€/m²/rok)
2. Nájomné je splatné v mene euro. Nájomné bude nájomca uhrádzať mesačne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne na základe vystavenej faktúry. Prenajímateľ bude faktúru vystavovať prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca. Faktúra je splatná do desiatich dní od dátumu vystavenia faktúry. Nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, pričom ten je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 7 dní po jej vystavení.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné na ďalšie roky, to znamená v každom ďalšom roku od roku 2022 je prenajímateľ oprávnený zvýšiť o priemernú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci rok v Slovenskej republike. Prenajímateľ oznámi úpravu výšky nájomného po zverejnení priemernej ročnej miery inflácie. Nárok na zvýšené nájomné vzniká dňom oznámenia úpravy výšky nájomného, a to od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi oznámená úprava výšky nájomného je Nájomca povinný platiť zvýšené nájomné.
4. V nájomnom podľa bodu 1. tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za odvod dažďových a splaškových vôd. Tieto bude nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. IV. tejto zmluvy.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho mesiaca nájomca uhradí iba pomernú časť mesačnej splátky nájomného.

IV.

Úhrada za poskytovanie služieb spojených s nájomom

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi dodávanie služieb spojených s nájomom a to najmä odtok dažďových a splaškových vôd, prevádzka vrátnice.
2. Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom podľa článku III. tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi náklady spojené so službami a prevádzkovými nákladmi spojenými s Predmetom nájmu - za odvod dažďových a splaškových vôd, prevádzku vrátnice, prípadne iné oprávnené výdavky, pričom tieto sumy bude nájomca uhrádzať na základe fakturácie prenajímateľom, v nim stanovených lehotách a podmienkach. Platba za poskytovanie služieb a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu - odvod dažďových a splaškových vôd a prevádzka vrátnice predstavuje sumu 994,44 € bez DPH ročne, pričom mesačná splátka predstavuje sumu 82,87€ bez DPH.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca stav predmetu nájmu dobre pozná a preberá ho v stave, v akom sa ku dňu uzavretia tejto zmluvy nachádza, ktorý je spôsobilý na dohodnuté užívanie a je bez väd.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky pokyny vydané prenajímateľom, všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarom a v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca sa zaväzuje plniť si všetky povinnosti v súlade s aktuálne platným Zákonom o odpadoch. Nájomca sa zaväzuje:

2.1. vykonávať opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru

- v súlade s platnými právnymi normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarom upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarom (viď vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov); činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je oprávnený vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenie opatrení, ktoré z neho vyplývajú;
- 2.2. na vlastné náklady zabezpečiť vybavenie priestorov hasiacimi prístrojmi. Kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje nájomca osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou v termínoch určených výrobcom;
 - 2.3. vykonávať odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení počas prevádzky v súlade s vyhláškou MPSVaR č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov
 - 2.4. zabezpečiť ochranu pred požiarom v mimopracovnom čase v prenajatých priestoroch v súlade s platnými právnymi normami ochrany pred požiarom.
 - 2.5. umožniť voľný vstup do prenajatých objektov technikovi požiarnej ochrany prenajímateľa, aby overil plnenie povinností nájomcu v prenajatých priestoroch;
 - 2.6. ohlasovať prípadný požiar v prenajatých priestoroch v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom, tak ako je uvedené vo vyhláške MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení aj prenajímateľovi priestorov.
3. Nájomcovi sa zakazuje vypaľovať porasty bylín, kríkov a stromov, spaľovať horľavé odpady, zakladať oheň v priestoroch alebo na miestach, kde by mohlo dôjsť k vzniku požiaru, spaľovať horľavé látky na voľnom priestranstve. Prenajímateľ sa zaväzuje zriadiť ohlasovňu požiarov v prenajatých priestoroch, spoločnosti Kondor Slovakia, s.r.o. v administratívnej budove, v priestoroch bývalej vrátnice (tel. číslo: +421327743914) a na sekretariáte spoločnosti KEISAN, s.r.o. (tel. číslo +421327743911), uvedených na PPS. Zmluvné strany sa dohodli, že budú používať vyššie uvedené ohlasovne požiarov. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi menný zoznam osôb, ktoré sú oprávnené zdržiavať sa v predmete nájmu a zmeny v zozname včas písomne ohlasovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu do troch (3) pracovných dní. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať výkon odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení stavby počas prevádzky v súlade so zákonom č.508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov.
 4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na ten účel, na ktorý mu bol prenajatý, udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie, udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov, zabrániť poškodeniu priestorov a zariadení a zároveň zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti vzniknú, ako aj za škody, ktoré zavinil sám, príp. jeho zamestnanci a dodávatelia v priamej súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou. V prípade prekročenia stanovených maximálnych prípustných noriem znečistenia odpadových vôd dokázateľne zavinенých nájomcom, je nájomca povinný uhradiť akékoľvek poplatky, pokuty a penále, ktoré vyrubí príslušný orgán verejnej správy prenajímateľovi.
 5. Nájomca je povinný nahradiť všetky škody na predmete nájmu, ktoré vznikli mimo rámca obvyklého opotrebenia.
 6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať v predmete nájmu akékoľvek iné než dojednané činnosti.
 7. Nájomca vykonáva bežné opravy a údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady. Výška nákladov na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu sa na základe dohody zmluvných strán určuje sumou do 166 € vrátane, za jednu opravu resp. údržbu.
 8. Akékoľvek stavebné úpravy, prestavby a zásahy do predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za dohodnutých podmienok s prenajímateľom.
 9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť písomne prenajímateľovi potrebu opráv

a úprav nad rámec bežných opráv a úprav, ktoré znáša nájomca a umožniť ich vykonanie prenajímateľovi. V opačnom prípade zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla. V tomto prípade nájomca nemá nárok, ktorý by mu inak prináležal pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené prenajímateľovi.

10. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, ktoré sú nevyhnutné na vykonanie opravy a údržby predmetu nájmu, ktoré znáša prenajímateľ.
11. Nájomca nemôže predmet nájmu prenajať ďalej tretiemu subjektu. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dávať do zálohu.
12. Pri skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí :
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) okamžitým zrušením zo strany prenajímateľa v prípade, ak je nájomca v omeškaní so zaplatením mesačného nájomného podľa čl. III. tejto zmluvy viac ako 30 dní po splatnosti, a/alebo ak bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu, alebo o jej zmenách, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom nájomníka ako právnickej osoby
 - f) uplynutím doby nájmu
2. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj v deň, keď adresát odmietne prevziať doručovanú písomnosť, alebo uplynutím tretieho dňa odo dňa uloženia doručovanej písomnosti na pošte.
3. Podľa bodu 1. písm. c) tohto článku sa nájomný vzťah končí dňom doručenia písomného Oznámenia prenajímateľa o okamžitom zrušení zmluvy o nájme nebytových priestorov nájomcovi. Oznámenie o okamžitom zrušení nájmu sa považuje za doručенé aj v deň, keď adresát odmietne prevziať doručovanú písomnosť, alebo uplynutím tretieho dňa odo dňa uloženia doručovanej písomnosti na pošte.
4. Do päť dní po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu a vykonanú údržbu. Nájomca je povinný uhradiť prípadné škody, ktoré vznikli na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia. Nájomca súhlasí s tým, že pokiaľ bude v omeškaní s vrátením predmetu nájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vykonať vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu.
5. O odovzdaní predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom uvedú zistené závady a škody. Ak sa niektorá zmluvná strana nezúčastní odovzdávania a preberania predmetu nájmu najneskôr do troch dní odo dňa, čo ju druhá zmluvná strana na to písomne vyzvala, alebo sa inak vyhýba odovzdávaniu a preberaniu predmetu podnájmu alebo spísaniu odovzdávajúceho protokolu, je druhá zmluvná strana oprávnená si prizvať na spísanie protokolu nezúčastnenú osobu, ktorá s účinkami záväznosti pre obe zmluvné strany potvrdí zistené závady a škody.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán.
2. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb..
3. Táto zmluva je platná a účinná jej podpísaním obidvomi zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vypracovaná v 2 vyhotoveniach, po 1 exempláre pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluva sa môže meniť len na základe dohody oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a podpisujú ju na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

V Novom Meste nad Váhom 26.01.2022

Pr

KEISAN s.r.o.

Ing. Peter Rehák
konateľ spoločnosti

Ing. Bohumil Mikláš
konateľ spoločnosti

Ná

**Stredná odborná škola obchodu
a služieb**

Ing. Ján Hargaš, PhD.
riaditeľ

Príloha č.1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: **Nové Mesto nad Váhom**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **NOVÉ MESTO NAD VÁHOM**Dátum vyhotovenia: **27.10.2015**Katastrálne územie: **Nové Mesto nad Váhom**Čas vyhotovenia: **13:27:40**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4310

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2225/ 1	11964	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2225/ 2	129	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
2225/ 4	1044	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
2225/ 6	5197	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
2225/ 7	301	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
2225/ 12	3822	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
2226/ 82	150	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
2226/ 83	100	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2582	2225/ 4	1	administratívna budova		1
	2225/ 2	1	PRÍSTAVBA KUCHYNE		1
	2225/ 6	1	VÝROBNÁ BUDOVA		1
	2225/ 7	1	LISOVNÁ		1
	2225/ 12	1	SKLAD HOTOVÝCH VÝR.		1
	2226/ 82	18	trafostanica		1

Legenda:

Druh stavby:

1 - Priemyselná budova

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (vymenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpadla a prečerpávacia stanica, úpravná vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a ine)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 KEISAN, s.r.o., Rybárska 2582/1B, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01,
SR

1 / 1

IČO:

Tituly nadobudnutia LV:

Informatívny výpis

1/2

Aktualizácia katastrálneho portálu: 26.10.2015

Príloha č. 2



Handwritten signature